

KEMAMPUAN MEMBELI RUMAH BAGI GENERASI MILENIAL DI KOTA SEMARANG

Ayu Novita Sari - 21040122410007

ABSTRAK

Menteri Keuangan Republik Indonesia menyatakan pada tahun 2022 bahwa generasi milenial akan sulit membeli rumah, karena kenaikan harga rumah tidak sebanding dengan pendapatan. Adanya proses urbanisasi serta bonus demografi di Indonesia, kawasan perkotaan dinilai memiliki daya tarik yang tinggi untuk ditempati oleh generasi milenial karena kelengkapan fasilitas dan lapangan pekerjaan yang memadai. Hal tersebut berdampak pada permintaan akan tempat tinggal terus meningkat, namun ketersediaan lahan di perkotaan sudah terbatas dan menyebabkan kenaikan harga rumah terus tinggi. Keterjangkauan harga rumah menjadi kunci untuk meningkatkan kepemilikan rumah bagi generasi milenial. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk merumuskan kemampuan membeli rumah bagi generasi milenial di Kota Semarang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian statistik deskriptif kuantitatif, yang berfokus pada karakteristik generasi milenial, preferensi rumah, dan kemampuan membeli rumah. Hasil penelitian ini adalah 86% generasi milenial memilih untuk membeli rumah daripada sewa rumah, berpendapatan rata-rata Rp 3.000.000 – Rp 5.000.000/bulan. Generasi milenial lebih memilih tinggal di pinggir Kota Semarang (Kecamatan Banyumanik, Tembalang, Gunungpati, Mijen, Ngaliyan, Tugu, dan Genuk) karena harga rumah di pusat kota sudah tidak memungkinkan untuk dibeli. Jenis rumah tapak lebih diminati dibandingkan rumah cluster atau *vertical houses*, dengan luas rumah 60-120 m² berlokasi di kawasan bebas banjir, dan dekat dengan tempat kerja serta memiliki kelengkapan jaringan listrik, air, persampahan, dan internet yang memadai. 78% generasi milenial memilih membeli rumah secara tunai, dengan *willingness to pay* angsuran < Rp 1.000.000/bulan, uang muka < Rp 10.000.000 selama 10 tahun. Kemampuan membeli rumah generasi milenial di Kota Semarang mampu membeli rumah berdasarkan prinsip keterjangkauan dengan membeli tipe rumah 50-80 m² seharga Rp 150.000.000 – Rp 300.000.000, dengan skema pembayaran uang muka 10% dari harga rumah, dalam jangka waktu angsuran 20 tahun. Dapat disimpulkan, generasi milenial tidak mampu membeli rumah sesuai preferensi rumah yang diminati yaitu rumah tapak luas 60-120 m² seharga Rp 300.000.000 – Rp 1.000.000.000 karena kemampuan secara finansial generasi milenial tidak sebanding dengan harga rumah, hambatan yang ditemui generasi milenial dalam membeli rumah adalah karena memiliki prioritas keuangan lain (menyekolahkan anak, mengangsur kendaraan, dan membayar piutang). Rekomendasi yang menjadi pertimbangan untuk pemerintah, perbankan, dan pengembang perumahan yaitu meningkatkan literasi keuangan terhadap generasi milenial berupa pemahaman skema KPR dan edukasi perencanaan keuangan untuk membeli rumah, sedangkan untuk generasi milenial direkomendasikan untuk menyesuaikan preferensi rumah sesuai dengan kondisi finansial, menghindari gaya hidup konsumtif, dan melakukan perencanaan keuangan untuk tabungan khusus rumah.

Kata Kunci: *Generasi Milenial, Preferensi Rumah, Kemampuan Membeli, Perkotaan*